

JANTZEN & LUND ADVOKATANPARTSSELSKAB

CVR, nr.: 26719291

Flodvej 73 C, 2765 Smørum advokat@jantzen-lund.dk – www.jantzen-lund.dk

Tlf. 44 65 01 01 – Danske Bank 4440 3357130018 – Nordea 2416 3201780003

G/F Sønderholm
v/formand Erik Lastrup
Sønderholm Alle 36
2770 Kastrup

Torben Lund
Advokat. Møderet for Landsret
Certificeret BOLIGadvokat

Den 13. februar 2017

J.nr. 7007540 JJ/vk

Vedr.: Medlems- og bidragspligt til Grundejerforeningen Sønderholm.

De har som formand for bestyrelsen af ovennævnte grundejerforening forespurgt, om der foreligger et retsligt grundlag for en fremtidig differentieret bidragspligt til grundejerforeningen og i bekræftende fald, om en differentieret bidragspligt kunne gennemføres med tilbagevirkende kraft.

Problemstillingen er opstået i forbindelse med, at nogle grundejere har anført, at der er ejendomme, der støder op til offentlig vej, medens andre støder op til og betjenes af private veje, der fuldt ud vedligeholdes af foreningen, mens grundejerforeningen alene har omkostninger til snerydning af fortove langs de offentlige, tilstødende veje.

Til brug for min bedømmelse har jeg modtaget kopi af grundejerforeningens vedtægter, deklARATION af den 5. oktober 1950, tinglyst den 6. oktober 1950, tinglyst på ejendommene matr.nr. 16 b, 16 be og 16 bf Tårnby samt kopi af deklARATION af den 6. maj 1954, tinglyst den 7. maj 1954 på ejendommen 16 dc Tårnby. Sidstnævnte er tinglyst på samtlige udstykkede parceller, der er udstykket fra 16 b m.fl. Tårnby.

De har endvidere oplyst, at grundejerforeningskontingentet er opkrævet med lige store beløb på samtlige parceller omfatter af Grundejerforeningen Sønderholm siden grundejerforeningens stiftelse, ligesom det er oplyst, at grundejerforeningens formue pt. ud-

gør ca kr. 600.000. Der er ikke oprettet en egentlig vejfond, men formuen er opbygget hovedsageligt med henblik på fremtidig vedligeholdelse af det private vejnet.

Jeg har noteret mig § 1 i udstykningsdeklarationen af den 5. oktober 1950, hvor det står anført, at fremtidige grundejere skal være pligtig til at være medlem af en grundejerforening, og dette omfatter alle fra ejendommen udstykkede parceller, og denne forening skal være berettiget til at fastsætte og opkræve bidrag til anlæg af veje m.v. Omhandlede deklaration omhandler endvidere midlertidig vej- og afløbsordning samt en henvisning til en vedhæftet plan, der angiver vejenes endelige beliggenhed og bredde.

Ovennævnte deklaration suppleres senere med deklarationen af den 6. maj 1954, lyst på matr.nr. 16 dc Tårnby. Lignende deklaration må antages lyst på samtlige parceller af matr.nr. 16 b Tårnby. I henhold til denne deklaration er der tvungen medlemspligt af en grundejerforening, der skal omfatte samtlige nuværende og efterfølgende ejere af parceller af nr. 16 b Tårnby. Det fremgår endvidere, at der er pligt til at svare bidrag til foreningens administration og øvrige fælles anliggende, som foreningen pålægger dens medlemmer, herunder "bidrag til anlæg af veje, gas, vand og elektricitetsledninger, m.v., vejbelysning, vedligeholdelse o.lign. fællesanliggende samt foreningens administration".

På baggrund af ovennævnte deklarationer er der stiftet en grundejerforening, benævnt Grundejerforeningen Sønderholm. Vedtægterne er særdeles kortfattede. I § 2 anføres et medlems pligt med henvisning til tinglyste salgsvilkår, herunder også tinglyste deklarationer, og det præciseres endvidere, at den enkelte grundejer ikke kan gøre noget som helst krav gældende mod foreningen, ej heller på andel i dens formue. Dette er i øvrigt en sædvanlig praksis, idet foreningen fremstår som en selvstændig, juridisk enhed. I § 3 står anført, at foreningens formål at repræsentere og varetage medlemmers interesser i alle anliggender, der er af fælles interesse for den. Det skal her præciseres, at § 3 ikke kan tolkes indskrænkende, idet vedtægterne på intet tidspunkt må stride mod de tinglyste deklarationer og vejnettet som sådant er et fællesanliggende for samtlige parceller.

Det private vejnet har været et fællesanliggende siden udstykningen, idet udstykningen var betinget af det af grundejerforeningen anlagte og betalte vejnet samt senere vedligeholdelse.

Jeg har også noteret mig, at det har været samtlige bestyrelses holdning indtil for nylig, idet der stedse har været opkrævet ensartet bidrag fra samtlige parceller, uanset om parcellen stødte op til offentlig vej eller de af grundejerforeningen anlagte og vedligeholdte private fællesveje.

Det er således min faste overbevisning, at såvel deklARATIONER, grundejerforeningsvedtægt og den siden 1950'erne til dato praktiserede administration ikke kan ændre fremtidig, pligtigt medlemskab med lige bidragspligt til grundejerforeningen.

For så vidt angår foreningens formue foreligger der intet belæg for andet tilhørsforhold og kommende bestyrelser/generalforsamlinger vil kunne disponere over denne som hidtil.

Skulle der være spørgsmål til ovennævnte, står jeg naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

John Jantzen

